

NOTA TÉCNICA Nº 01/2025 – ESTUDO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO DO
PROGRAMA TEMPORÁRIO DE REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO ITIV 2025

Natal (RN), 28 de Agosto de 2025.

I. OBJETO

A presente Nota Técnica tem por finalidade apresentar os fundamentos técnicos e legais que justificam e embasam o Projeto de Lei Complementar que trata da redução temporária da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis – ITIV, pelo período de 90 dias (setembro, outubro e novembro de 2025).

II. CONTEXTO FISCAL

A Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 (LDO/2025) previu uma arrecadação anual de R\$ 75,69 milhões com o ITIV, equivalente a uma média mensal de R\$ 6,3 milhões.

Até 26/08/2025, a arrecadação acumulada com este imposto foi de R\$ 55,03 milhões, restando R\$ 20,66 milhões a serem arrecadados nos últimos 04 (quatro) meses do exercício para atingir a estimativa orçamentária, ou seja, uma média mensal de 5,16 milhões por mês nos meses restantes do ano.

A redução temporária incidirá sobre os meses de setembro a novembro, cujas previsões proporcionais de arrecadação, para atingir o estimado no ano, são:

Mês	Estimativa de arrecadação média de ITIV	Redução Média Estimada (50%)
Setembro	R\$ 5,16 mi	R\$ 2,58 mi
Outubro	R\$ 5,16 mi	R\$ 2,58 mi
Novembro	R\$	

III. FORMATO DO INCENTIVO

A medida consistirá na **redução escalonada da base de cálculo**, conforme tabela abaixo, concedendo desconto maior para imóveis de menor valor venal, promovendo, deste modo, a justiça fiscal a partir da capacidade contributiva do contribuinte.

Faixa de Valor Venal	Desconto sobre a Base de Cálculo
Até R\$ 350.000,00	60%
Maior que R\$ 350.000,00 e menor que R\$ 700.000,00	50%
Maior que R\$ 700.000,00	40%

Observação: A justificativa para a faixa inicial alcançar o valor venal de imóveis de até R\$ 350.000,00, é que esse é valor máximo de aquisição de imóveis para os beneficiários da Faixa 3 do Programa Minha casa, Minha Vida, do Governo Federal, promovendo alinhamento com as políticas públicas federais de habitação.

É de conhecimento público que o custo para a transferência de propriedade de um imóvel no Brasil, considerando o ITIV e as taxas cartorárias e judiciais, para realização da escritura e registro são elevados. Como exemplo, um imóvel avaliado em R\$ 500.000,00 tem um custo de R\$ 14.000,00 de escritura e R\$ 7.650,00 de registro, de acordo com a tabela vigente da Associação dos Notários e Registradores – ANOREG/RN (https://anoregrn.org.br/_private/upload/conteudo_arquivos/2/Tabela-de-Custas-2025-1-0-FRMP-SEM-ISS.pdf), perfazendo um total de R\$ 21.650,00 de custos de cartório acrescido do ITIV com alíquota de 3%, representando nesse caso, R\$ 15.000,00, chegando a um total de **R\$ 36.650,00**.

Ao aplicar o desconto na base de cálculo do imposto, como proposto neste projeto de Lei Complementar, e havendo determinação do TJ/RN em assumir o valor reduzido como base para a determinação dos emolumentos de cartório, o desconto refletirá **automaticamente sobre**

Esse aumento nas vendas aquece diretamente a construção civil. A saída mais rápida de unidades reduz o estoque das empresas, libera caixa e encoraja novos empreendimentos. Ao mesmo tempo, mudanças de titularidade costumam gerar reformas e adequações, ampliando a demanda por materiais, serviços de engenharia e arquitetura e mão de obra local. Em síntese, é uma ação pontual que dinamiza o mercado de imóveis e impulsiona toda a cadeia da construção, com efeitos concretos sobre atividade, emprego e investimentos na cidade.

IV. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Fazendo uma análise em relação à LRF, conclui-se que, embora a medida de redução temporária da base de cálculo do ITIV não tenha sido prevista na LDO/2025 elaborada pela gestão anterior, a suposta renúncia estimada representará apenas 0,16% da receita anual, caso não ocorra nenhum aumento no volume de transações de registro imobiliário, conforme quantificação na memória de cálculo apresentada acima.

Vale ressaltar ainda que a medida **é de curta duração (90 dias)** e, em nenhuma hipótese, compromete o equilíbrio fiscal do município. Muito pelo contrário. Historicamente, medidas semelhantes efetivadas pelos municípios de Norte a Sul do país resultam em **aumento de arrecadação** de ITIV entre 20% e 50% sobre o valor esperado no período (ver notas 1 a 4 abaixo).

(1) <https://cnbsp.org.br/2018/11/07/a-rede-reducao-da-aliquota-aumenta-arrecadacao-de-itbi-em-20/>

(2) <https://veja.abril.com.br/coluna/radar-economico/os-milhoes-que-balneario-camboriu-deve-arrecadar-com-reducao-de-imposto/>

levando em consideração a estatística acima de que 60% dos imóveis urbanos não são registrados, a medida tem potencial para atingir 180.000 imóveis. Caso apenas 4% desses imóveis venham a ter sua situação regularizada, 7.200 imóveis seriam regularizados. Aplicando o desconto médio previsto no projeto de 50% sobre o valor médio de ITIV pago por imóvel de R\$ 10.600,00, chega-se a um valor médio de ITIV durante os 90 dias da redução da base de cálculo de R\$ 5.300,00. Assim, ao final do período, multiplicando-se 7.200 imóveis por R\$ 5.300,00, seria alcançada uma arrecadação de R\$ 38,16 milhões, mais que o dobro da arrecadação de ITIV necessária para atingir a estimativa anual.

Outra medida que contribuirá para a adesão de mais contribuintes ao programa de regularização do ITIV é a possibilidade de pagamento do imposto através do cartão de crédito. Essa modalidade de pagamento já foi implementada no Portal Directa, da Secretaria de Finanças de Natal, e permite que o contribuinte parcele o ITIV com seu cartão de crédito, de maneira que o município recebe o valor integral no ato da operação, garantindo o ingresso imediato dos valores aos cofres públicos e o parcelamento do débito pelo contribuinte passa a ser responsabilidade das administradoras de cartão de crédito.

Além do impacto positivo na arrecadação do ITIV, conforme demonstrado acima, essa medida provocará aumentos na arrecadação do ISS no exercício atual e no IPTU para os exercícios seguintes.

Em relação ao IPTU, o incremento no registro de imóveis provocará a atualização da base de cálculo deste imposto, uma vez que o art. 25 do Código Tributário Municipal prevê como uma das fontes de atualização do valor venal dos imóveis, base de cálculo do IPTU, as avaliações imobiliárias efetuadas pela Administração Tributária para o lançamento do ITIV. Isso resultará em aumento da arrecadação de IPTU para o exercício de 2026 e seguintes.

Quanto ao ISS, o aumento no volume de declarações de registro de imóveis aumentará o faturamento dos cartórios, que são contribuintes desse imposto incidente sobre os serviços prestados, o que refletirá no aumento da arrecadação do ISS.

No desenho proposto, a opção por reduzir a base de cálculo (e não a alíquota) pode gerar um efeito em cascata na diminuição dos emolumentos de escritura e registro, reduzindo de forma inédita o custo total de formalização para o contribuinte, o que potencializa a adesão ao programa.

O projeto busca atingir, de modo direto, o estoque de transmissões informais (“contratos de gaveta”), característica marcante do ITIV por ser um tributo de lançamento por declaração; com base nos parâmetros locais e nas estimativas setoriais, projeta-se que a medida pode destravar cerca de 7.200 regularizações em 90 dias, com receita potencial de R\$ 38,16 milhões — além de efeitos positivos colaterais sobre o ISS (cartórios) e majoração futura do IPTU por atualização do valor venal (art. 25 do CTM).

Somam-se, ainda, facilidades operacionais já disponíveis — pagamento via cartão de crédito no Portal Directa, com ingresso imediato aos cofres públicos — que ampliam a adesão sem afetar o fluxo de caixa municipal.

Do ponto de vista do mercado imobiliário e da construção civil, a redução temporária da base de cálculo do ITIV diminui o custo de aquisição de imóveis (imposto e taxas de cartório), tornando viáveis operações hoje represadas. O prazo definido de 90 dias cria uma janela de oportunidade que antecipa decisões, converte mais propostas em escrituras e acelera a venda de unidades, com mais registros formais e melhor acesso ao crédito. Na construção civil, a saída mais rápida de imóveis reduz estoques, dá previsibilidade de recebíveis e incentiva novos lançamentos, além de movimentar reformas e serviços de engenharia e arquitetura — com reflexos positivos sobre emprego, fornecedores locais e a atividade econômica do setor.

Pelo exposto, encaminhe-se o referido Projeto de Lei Complementar à Câmara Municipal de Natal para apreciação e deliberação, acrescido desta Nota Técnica de impacto orçamentário-financeiro e os estudos que a acompanham, por se tratar de instrumento tempestivo, focalizado e fiscalmente responsável para ampliar a formalização imobiliária e a arrecadação no curto prazo, com ganhos estruturantes sobre